

Under den økonomiske opbremsning blev ord som nedskæringer, besparelser og outplacement hverdagsbegreber, men trods de dystre temaer er der et fagområde, der har arbejdet op mod vinden.

Af Preben Gramstrup, Drifts-
herrerådgiver og indehaver
af fm3.dk

FM2011 SURVEY: FACILITIES MANAGEMENT KOMMER STYRKET UD AF KRISEN



Facilities Management ser nemlig ud til at ride stormen af. Ifølge den årlige undersøgelse fra fm3.dk vil en stor del af organisationerne i 2011 udvide eller fastholde deres nuværende FM budget pr. medarbejder trods generelle nedskæringer i organisationernes omkostningsniveau. Tallene viser at 19,4 procent forøger FM budgettet, mens 53,2 fastholder samme niveau.

En af forklaringerne på, at der er allokeret flere midler til FM budgettet, er organisationernes fokus på kerneforretning samtidig med Facilities Managements professionalisering af support til kerneforretningen.

FM har trimmet en del af de interne omkostninger, arealforbruget samt huslejen, men der er ikke sket reduktion i FM områdets omfang og budget. Besparelserne bruges derfor direkte til forbedringer og udvidelser med yderligere services for at sikre, at virksomhedens medarbejdere spare tid og har fokus på at udføre netop det, de er bedst til.

I de tilfælde, hvor der har været reduceret i budgetter og FM aktiviteter, har det været en del af større interne effektiviseringer, en overordnet reduktion af hele virksomheden eller som følge af outsourcing af FM organisationen.

Chefen har set lyset

En væsentlig grund til, at FM er kommet styrket gennem 2010, er en øget interesse fra topledelsen for FM som strategisk værktøj.

Ifølge undersøgelsen er der en stor og voksende interesse for FM blandt topledelsen. Mere end 70 procent af alle de adspurgtes topledere har stor bevågenhed for FM i organisationen og mere end halvdelen af topledere har sat yderligere fokus på FM's aktiviteter i 2010.

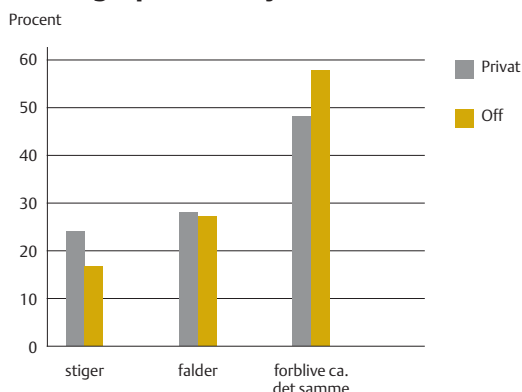
Topledelsens store interesse handler både om, hvordan FM kan reducere omkostningerne, men også om hvordan FM i sit virke understøtter kerneforretningen samt medvirker til vækst, trivsel og produktivitet.

FM er således nu mere synlige i hele organisationen og betragtes ikke længere kun som en omkostning, men mere og mere som et strategisk værktøj.

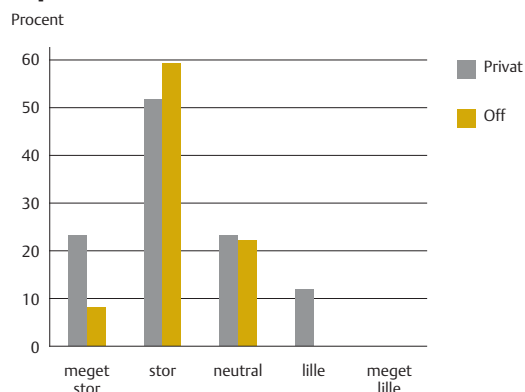
Endnu mere M i FM

Ikke overraskende har mere end 60 procent af de private firmaer en outsourcingsgrad på over 40 procent og andelen er stigende. I løbet af 2010 er outsourcingsgraden steget med ca. 15 procent og det vil fortsætte i 2011.

FM budget pr medarbejder i 2011



Topledelsens interesse for FM



De offentlige organisationer har total set en lavere andel da kun ca. en tredjedel har en outsourcinggrad på mindst 40 procent. Krav om konkurrenceudsættelse er begyndt at slå igennem, og outsourcinggraden er steget med imponerende 45 procent i løbet af 2010.

Når outsourcinggraden forøges rykker virksomhedens FM organisation op i værdikæden med mere strategisk udsyn og taktisk planlægning fremfor udførelse.

Dermed bliver der mere M i FM, nemlig mere Management og dermed mere indflydelse, samt endnu større opmærksomhed fra topledelsen.

Rightsourcing er selvbestemmelse og værdiskabelse

Et nyt begreb på dagsordenen er rightsourcing. FM er ikke kun om outsourcing, men om at skabe den rette balance mellem at gøre tingene selv og få andre til det. Flere og flere udforsker denne grænse, hvorfor vi nu også oplever insourcing. Undersøgelsen viser at knap 9 procent i 2010 ønsker at insource tidligere outsourcete aktiviteter.

Sourcing af opgaver til en serviceleverandør bygger i første omgang ofte ensidigt på at skabe besparelser og

effektiviseringer. Men der er en grænse for, hvor langt ned enhedsprisen kan komme. Der er også en grænse for, hvor lidt know-how om FM-processerne organisationen vil og skal sidde tilbage med efter en outsourcing.

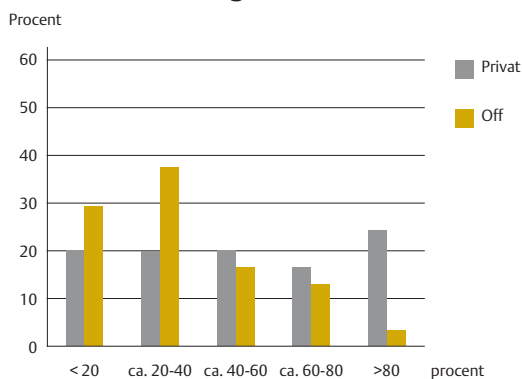
Nogle FM'er er ved at værdoptimere med rightsourcing og skaber derved en ny balance mellem in- og outsourcing

Reduktion i arealanvendelse og fokus på portefølje-strategi

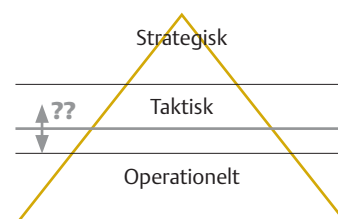
Optimering af arealanvendelse er den mest effektive måde at effektivisere besparelser både på kort og langt sigt, fordi der spares både drift og husleje. For langsigtet effekt kombineres arealoptimering med en portefølje-strategi, så der til stadighed er fokus på arealforbruget.

Det er især de offentlige organisationer, der er aktive på området, hvilket måske skal ses i relation til sammenlægning af kommunerne. Dette har for mange betydet større porteføljer og behov for mere fokus på de skjulte værdier samt betydelige omkostninger ved for stort arealforbrug.

Andel af outsourcing



Værdoptimering med right-sourcing



Investeringer i Energoptimering

De 'nemme' energioptimeringer med få investeringer og store besparelser er ved at være gennemført. Nye projekter med tilbagebetalingstid på 3-7 år med større initial investeringer står derfor som de næste i rækken til at blive gennemført.

Det er ikke kun i det private, at FM investeringerne er i fokus. I kommunerne er man begyndt at etablere ESCO projekter til to-cifret million beløb i investeringer og forrentning på 15-20 procent.

Øget professionalisering med IT-værktøjer til FM

I 2011 vil mere end 15 procent investere i IT-værktøjer til FM organisationen for at effektivisere og opnå langsigtet effekt. IT-værktøjerne til FM er ofte til styring af drift og vedligehold samt til styring af ejendomsporteføljen.

Investering i IT-værktøjer er et sikkert tegn på øget professionalisering. FM afdelingerne er blevet større, så der er nu et rationalt i digitalisering af en række opgaver, opsamling og deling af viden i et fælles system, samt muligheder for yderligere optimeringer gennem analyse af data.

FM har bevist sit værd i 2010 – også på direktionsgangen

Den øgede interesse sammenholdt med, at FM budgetterne i langt de fleste tilfælde ikke er blevet beskåret, trods generelle nedskæringer, leder til den konklusion, at 2010 blev året hvor FM for alvor beviste sit værd.

Eller som en respondent konkluderede:

”Topleddelsen er endelig ved at se lyset”

Fakta

FM2011 survey er en årlig spørgeskemaundersøgelse, der gennemføres af fm3.dk.

FM2011 survey blev gennemført i november-december 2010, hvor en kreds af personer med aktiviteter indenfor FM har svaret på webbaseret spørgeskema om egne FM aktiviteter i 2010 og forventninger til 2011.

Ca. 40 procent af besvarelserne er fra private virksomheder, mens de resterende 60 procent er fra offentlig eller halvoffentlige organisationer.

Se hele FM2011 undersøgelsen på www.fm3.dk

PER ANKER JENSEN

HÅNDBOG I FACILITIES MANAGEMENT

Nu er FM branchens uundværlige håndbog udkommet i en ny, udvidet og ajourført udgave. Den sendes til DFM medlemmerne i starten af 2011, når de har opdateret deres medlemskab. Hvert firmamedlem og personligt medlem modtager et eksemplar af håndbogen. Dette gælder dog ikke for studentermedlemmer. For FM studerende sælges den til særpris.

Bestil den allerede nu på www.dfm-net.dk

Per Anker Jensen

HÅNDBOG I FACILITIES MANAGEMENT

3. udvidede udgave

Dansk Facilities Management netværk

